79014_1980726

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС23-2158

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 30.03.2023

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Крутояр» на решение Арбитражного суда Московской области от 14.06.2022, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.11.2022 по делу № А41-71155/2021

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное предприятие "Альт" (далее - истец, ООО "НПП "Альт") обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к акционерному обществу "Крутояр" (далее - ответчик) о взыскании задолженности по договору аренды N 2 от 01 сентября 2020 года за период с сентября 2020 года по январь 2021 года в сумме 613 000 руб., пени в сумме 1 226 000 руб., расходов на оплату услуг представителя в сумме 100 000 руб.

Решением Арбитражного суда Московской области от 14.06.2022, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.08.2022 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 30.11.2022, требования удовлетворены частично: с ответчика в пользу истца взыскана задолженность в размере 613 000 руб., неустойка в размере 298 653 руб. 60 коп., расходы на оплату услуг представителя в сумме 100 000 руб., расходы по уплате государственной

пошлины в размере 31 390 руб.; в удовлетворении остальной части заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что в материалах дела имеется акт приема помещений с указанием недостатков на момент его передачи, что предоставляет ответчику право на удержание суммы понесенных расходов на устранение недостатков из арендной платы в соответствии с пунктом 1 статьи 612 Гражданского кодекса Российской Федерации.

У истца отсутствует право на взыскание арендной платы за помещение площадью 51 кв.м; данное помещение не имеет правоустанавливающих документов и коммуникаций. Помещение было включено в договор под условием его оформления.

На момент заключения договора аренды помещения имели иную конфигурацию и площадь. Существенные условия договора аренды не согласованы. Договор аренды был заключен с примерным изображением на плане границ помещений, что не может привести к определенному соглашению сторон об объекте аренды.

В материалы дела представлен акт приема-передачи нежилых помещений к договору аренды №2 от 01.09.2020.В данном акте имеется запись о состоянии передаваемого в аренду помещения и необходимости проведения ремонта. Таким образом, выводы судов о том, что ответчик принял помещение по акту приема-передачи без каких-либо замечаний, не соответствует действительности.

Арендодателю передано уведомление №15 от 01.09.2020 о необходимости проведения ремонтных работ в арендуемых помещениях для обустройства ресторанного комплекса.02.09.2020 арендодатель сообщил, что не возражает на проведение ремонтно-строительных работ.

Согласно пункту 1.4 договор аренды неотделимые улучшения арендуемых помещений производятся арендатором только с разрешения арендодателя и за счет арендной платы по соглашению сторон.

Таким образом, стороны были вправе установить в договоре определенный порядок изменения договора.

Стороны изменили условия договора в части оплаты путем переписки, что не нарушает условия договора аренды.

Суды не приняли во внимание пункт 3.2 договора, в котором указано, что арендатор вносит арендную плату за арендуемое помещение на основании выставленных счетов, а в случае отсутствия счета арендодатель лишается права начисления пени.

Суды сделали необоснованный вывод о том, что директор ООО «Крутояр» знал об отсутствии правоустанавливающих документов на здание 51 кв.м.

Помещение было включено в договор аренды под условием его дальнейшего оформления, но оформления не было.

Договор аренды от 01.09.2020 №2 в части сдачи в аренду помещения 51 кв.м в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации является ничтожной сделкой ввиду отсутствия у истца права распоряжаться спорным имуществом до государственной регистрации.

Суды сделали неправомерный вывод об отсутствии доказательств того, что арендуемые помещения, площадь которых указана в договоре аренды, в момент заключения договора от 01.09.2020 не существовала.

В рамках дела №А41-95960/21 был проведен осмотр помещений, переданных в аренду по договору №2 от 01.09.2020.В результате осмотра стало известно, что помещения № 17, №18 отсутствуют, а помещения №10,11,12,13 изменены.

В материалы дела представлен проект перепланировки и переустройства 1-гго этажа 3-этажного здания, а также доказательства того, что работы по перепланировке и отделке выполнены арендатором на основании договора подряда.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, 01.09.2020 между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор аренды N 2, по условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду нежилые помещения площадью 223 кв. м, расположенные по адресу: г. Щелково, ул. Рабочая, 15, под ресторанный комплекс, принадлежащие арендодателю на праве собственности.

Срок аренды устанавливается с 01 сентября 2020 года по 30 июля 2021 года (пункт 1.2. договора).

Договор начинает действовать с момента подписания акта приема-передачи нежилых помещений.

Пунктом 1.4 договора сторонами согласовано, что неотделимые улучшения арендуемых помещений производятся арендатором только с разрешения арендодателя и за счет арендной платы по соглашению сторон.

Согласно пункту 2.1.1 договора арендодатель обязуется с 01 сентября 2020 года предоставить помещения, указанные в пункте 1.1 арендатору по акту приема-передачи (приложение N 3).

В соответствии с пунктом 2.2.1 договора арендатор обязуется использовать помещения по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 договора.

В силу пункта 3.1 договора, арендная плата помещений в месяц составляет 122 600 руб. в месяц, НДС не облагается.

Согласно пункту 3.2. договора арендатор вносит арендную плату за арендуемое помещение до 5 числа текущего месяца на основании счета, выставленного арендодателем. В случае, если арендодателем не выставлен счет на оплату арендуемых помещений до 2 (второго) числа текущего месяца, арендодатель лишается права начисления пени, установленных в пункте 3.4, договора, на количество дней, задержанных с выставлением счета.

В случае неоплаты арендатором арендных платежей в сроки, установленные настоящим договором, начисляются пени в размере 2,0% (два процента) с просроченной суммы за каждый день просрочки (пункт 3.4 договора).

В соответствии с пунктом 4.2 договора арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор в случае неуплаты арендатором арендной платы в течение одного месяца. В данном случае арендатор не освобождается от начисления пени до срока расторжения договора.

Пунктом 5.1 договора сторонами согласовано, что расходы Арендатора на текущий ремонт помещений не являются основанием для снижения арендной платы.

По акту приема-передачи помещений к договору аренды N 2 от 01 сентября 2020 года арендуемые помещения переданы ответчику.

Исковые требования мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по внесению арендной платы по договору, наличием задолженности в размере 613 000 руб.

Поскольку инициированный и реализованный истцом досудебный порядок урегулирования спора не принес положительного результата, истец обратился с иском в суд.

Исследовав и оценив доводы сторон и собранные по делу доказательства в соответствии с требованиями статей 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 309, 310, 606, 609, 614, 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, проанализировав по правилам статей 421, 431 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора аренды, установив обязанность арендатора вносить плату за пользование имуществом в срок и в порядке, которые указаны в договоре аренды, проверив расчет задолженности и неустойки, признав его арифметически и методологически верным, суд первой инстанции, с выводами которого согласились суды апелляционной и кассационной инстанций, признал обоснованными и подлежащими удовлетворению исковые требования о взыскании задолженности и неустойки.

При этом, руководствуясь положениями статей 329, 330, 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пунктах 65, 71, 73, 77 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 7 от 24 марта 2016 года "О применении судами некоторых положений Гражданского

кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", определении Конституционного Суда РФ от 21 декабря 2000 года N 263-О, оценив степень соразмерности неустойки последствиям нарушенного обязательства, суд первой инстанции счел возможным уменьшить неустойку до 298 653 руб. 60 коп., исходя из расчета 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

Отклоняя доводы ответчика, что переданные в аренду помещения не были пригодны для ведения какой-либо деятельности, в связи с чем ответчиком принято совместное решение с арендодателем о проведении строительно-монтажных и отделочных работ, которые согласованы сторонами уведомлением N 15 от 01 сентября 2020 года, письмом от 02 сентября 2020 года, ввиду одобрения арендодателем проведения работ отсутствуют основания для внесения арендной платы, суды, руководствуясь положениями статей 611, 612, 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, указали, что ответчик принял помещения по акту приема-передачи без каких-либо замечаний, в акте приема-передачи возражений относительно состояния помещений, необходимости проведения ремонта, перепланировки, не содержится, в том числе не указано на отсутствие отдельно стоящего строения и невозможности его использования. Исходя из условий договора аренды, ответчик принял на себя обязательства по проведению текущего ремонта помещений, входящих в объект аренды, за свой счет; доказательств того, что помещения нуждались в проведении ремонта, перепланировке, не представлено.

Отклоняя ссылки ответчика на смету по договору подряда на строительные работы N 25 от 02 сентября 2020 года (ресторан "Крутояр") на проведение ремонтных работ, суды отметили, что в представленной смете содержатся сведения о договорах, работах произведенных (заключенных) в начале 2020 года, задолго до заключения договора аренды между истцом и ответчиком, что не позволяет с достаточной степенью достоверности определить сроки проведения работ, кем конкретно проводились указанные работы, а также необходимость проведения работ после заключения договора; доказательств того, что помещения до перепланировки невозможно было использовать под ресторанный бизнес, не имеется.

Согласно пункту 4.1 договора изменение условий договора, его расторжение, прекращение допускается по соглашению сторон. Вносимые дополнения или изменения рассматриваются сторонами в 10-дневный срок и оформляются дополнительным соглашением, вместе с тем, в материалах дела отсутствуют доказательства того, что сторонами согласовано условие о зачете расходов на ремонт в счет арендной платы.

Ссылки ответчика на письма о проведении ремонта и порядке компенсации затрат арендатора от 01 сентября 2020 года, 02 сентября 2020 года признаны судами необоснованными, поскольку соглашение в установленном порядке между сторонами не заключалось, что в свою очередь не влечет изменение порядка исчисления арендных платежей.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Крутояр» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Н.С. Чучунова